

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Ilmenau
„Arnstädter Straße“ im OT Stadt Gehren**

1. Rechtsgrundlage

Der von der Stadt Ilmenau am 11.12.2025, Beschluss-Nr. 175/17/25/SR, als Satzung beschlossene Bebauungsplan der Stadt Ilmenau Nr. 61 „Arnstädter Straße“, im Ortsteil Stadt Gehren wurde auf Grundlage von § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamts vom 12.01.2026, Az. 5090-340-4621/4388-6-7638/2026 **genehmigt**.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurden eine „Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan 61 „Arnstädter Straße“ in Gehren“ (Institut für biologische Studien Dipl. Biologe Jörg Weipert, Februar 2023) und ein Schalltechnisches Gutachten (THT Akustik GbR Ilmenau OT Stützerbach, März 2024) erstellt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3, § 4 BauGB). Weiterhin wurde die im räumlichen Geltungsbereich ansässige Firma CFF GmbH & Co. KG im Rahmen einer Betroffenheitsbeteiligung am Verfahren beteiligt.

Entsprechend § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine *Zusammenfassende Erklärung* mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der geprüften Planungsalternativen

beizulegen.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 der Stadt Ilmenau „Arnstädter Straße“ beschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurden 3 Beteiligungsstufen durchgeführt.

Beteiligung - Stufe 1

Im Verfahren zum Bebauungsplan wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erstmalig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dazu erhielten die zuständigen Stellen mit Schreiben vom 07. Juni 2022 die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans. Sie wurden auch aufgefordert, Aussagen zum Scoping zu treffen. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13. Juni bis zum 18. Juli 2022 durch Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Ilmenau (Bauamt) frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Im gleichen Zeitraum ist die Einstellung der Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Ilmenau erfolgt.

Beteiligung - Stufe 2

Die Behörden erhielten mit Schreiben vom 20.11.2024 die Entwurfsfassung des Bebauungsplans zur Stellungnahme.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06. Januar bis zum 06. Februar 2025 durch Einstellung der Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Ilmenau beteiligt. Zudem wurde durch Auslegung in der Stadtverwaltung Ilmenau (Bauamt) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Beteiligung – Stufe 3

Die von geringfügigen Änderungen betroffene Firma CFF GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 09.09.2025 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.09.2025 gebeten. Mit Schreiben vom

28.10.2025 wurde sie erneut über eine redaktionelle Änderung informiert und um Stellungnahme bis zum 30.10.2025 gebeten.

3. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan als Anlage des Bebauungsplans
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Anlage zum Umweltbericht (Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan 61 „Arnstädter Straße“ in Gehren; Institut für biologische Studien Dipl. Biologe Jörg Weipert, Februar 2023)
- Schalltechnisches Gutachten (THT Akustik GbR Ilmenau OT Stützerbach, März 2024) als Anlage zum Umweltbericht
- umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB → die gesamte Übersicht der Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 der Stadt Ilmenau „Arnstädter Straße“ im Ortsteil Stadt Gehren wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls über den integrierten Grünordnungsplan durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, Thüringer Bilanzierungsmodell) eingesetzt, die gemeinsam mit eingeholten Untersuchungen (saP, Schalltechnisches Gutachten) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden u.a. durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Ilm-Kreises und das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Weimar zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans Nr. 61 der Stadt Ilmenau „Arnstädter Straße“ im Ortsteil Stadt Gehren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Biotope, Landschaftsbild und Mensch beschrieben und bewertet sowie deren Wechselwirkungen ermittelt. Durch folgende Maßnahmen soll eine Verminderung des Eingriffs erzielt werden:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- **V 1:** Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18915 und RAS-LP2, DIN 19731 Schutz des Mutterbodens vor Vernichtung und Vergeudung gemäß BauGB § 202
- **V1/saP:** zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Suubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel, Fledermäuse)
- **V2/saP:** Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel, Fledermäuse)
- **V3/saP:** Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel, Fledermäuse)
- **M 1:** Verringerung der Bodenverdichtung während der Bauphase durch bodenschonende Verfahren bzw. Lockerung des unbebauten Bodens nach Ende der Bauphase; Bodenaushub getrennt nach Horizonten/ Schichten
- **M 2:** flächensparende Ablagerung von Bodenaushub und Materialien in der Bauphase
- **M 3:** Wiedereinbau Oberboden nach Abtragung für temporäre Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerflächen etc.)
- **M 4:** Einhaltung gesetzlicher Ruhezeiten, Beachtung der allg. Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbinding auf Baustraßen und -flächen
- **M 5:** Verwendung von durchlässigen Materialien (wasserdurchlässig gebaute Wege und Stellplätze)

Ausgleichsmaßnahmen

- Bei Neuanpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Gehölze zulässig.
- Eventuell auftretende Ausfälle bei neu gepflanzten Gehölzen sind in der darauffolgenden Periode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
- Die Bestandsbäume im Plangebiet sind zu erhalten und durch Pflege dauerhaft zu sichern und im Falle ihres Abgangs in gleicher Art zu ersetzen.
- Baumpflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Die beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.
- Maßnahme Anpflanzflächen
Die Bereiche der festgesetzten Anpflanzflächen sind als Grünflächen mit Landschaftsrasen zu gestalten und zu unterhalten sowie locker mit einer Baum- und Strauchpflanzung zu begrünen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Je 300 m² dieser Fläche sind ein Laubbaum I. oder II. Ordnung und je 30 m² ein Strauch zu pflanzen.
- Maßnahme Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelstandorte von Laubbäumen sind zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Sie sind im Falle ihres Abgangs in gleicher Art zu ersetzen.
- Maßnahme Anpflanzung von Bäumen
Es ist die Anpflanzung von 40 Laubbäumen vorgesehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Anpflanzungen können bis 5 m verschoben werden.
- Gemäß der planungsraumbezogenen artenschutzrechtlichen Beurteilung aller nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgt zum Ausgleich (IBS Jörg Weipert Plaue, saP Februar 2023):
Maßnahme A1/saP/CEF: Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlen (12 Stück)
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von 12 Nistkästen (vorzugsweise im Umfeld des Planungsraumes; z.B. Typen 1N, 2M, 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.
Maßnahme A2/saP/CEF: Fledermausquartiere (6 Stück)
Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten 6 Stück Fledermausquartiere (vorzugsweise im Umfeld des Planungsraumes; z.B. je 1x Typen 1 FS, 2FS und 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.
- Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun muss dabei mindestens 15 cm betragen. Sockel und Mauern sowie Stacheldraht sind unzulässig.
- Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzen durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu vermeiden. (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“)
- Zur Pflanzung kommen heimische und standorttypische Gehölze gemäß empfohlener Artenliste.

Die detaillierten Ergebnisse, Aussagen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. In dieser Beteiligungsstufe wurden keine Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Naturschutzbund Thüringen beteiligt und diesem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Bebauungsplan zu nehmen. Die Anregungen des NABU wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung behandelt. Sie hatten keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen.

6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Äußerung gebeten. Die fachlichen Stellungnahmen konnten im Bebauungsplan berücksichtigt werden und stehen in keinem Widerspruch zur Planung. Die detaillierte Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im gesamten Verfahren ist der „Auswertung der Anregungen im Rahmen der Trägerbeteiligung und der Offenlage“ vom 20.03.2025 zu entnehmen.

Wesentliche umweltrelevante Belange waren:

- Das Vorhaben bedarf im Rahmen der Planung einer artenschutzrechtlichen Prüfung bzw. Aussagen, ob artenschutzrechtliche Belange von der Durchführung des Vorhabens berührt werden.
- Es ist mit Emissionen, Lärm- bzw. Schallimmissionen zu rechnen, ein Schalltechnisches Gutachten ist zu erstellen, die darin enthaltenen Empfehlungen zum Schallschutz sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen
- Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

7. Ergebnis der Betroffenheitsbeteiligung

Die von geringfügigen Änderungen betroffene Firma CFF GmbH & Co. KG wurde mit Schreiben vom 09.09.2025 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.09.2025 gebeten. Mit Schreiben vom 28.10.2025 wurde sie erneut über eine redaktionelle Änderung informiert und um Stellungnahme bis zum 30.10.2025 gebeten. Die betroffene Firma stimmt den Planinhalten zu.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet mit einer am Standort ansässigen Firma handelt, wurden alternative Standorte nicht in Betracht gezogen. Es geht vielmehr darum, diesen Gewerbebestandort des Unternehmens im Ortsteil Stadt Gehren nachhaltig und langfristig zu erhalten und zu sichern sowie die dringenden Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben durch die ansässige Firma CFF GmbH & Co. KG im Zuge der Bauleitplanung zu sichern und dadurch eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gezielt Baurecht geschaffen werden durch die sinnvolle Ausnutzung und Ordnung des bestehenden Flächenpotentials.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht es, diesen Gewerbebestandort im Ortsteil Stadt Gehren nachhaltig und langfristig zu erhalten und zu sichern, dabei sind keine alternativen Standorte von Relevanz.

Ilmenau, den 15.12.2025

Gefertigt:



Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de